RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Regina

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : décembre 2006

Faits saillants

- **Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a légèrement augmenté cette année à Regina : il est passé de 3,2 %, en octobre 2005, à 3,3 %, un an plus tard. Il atteint ainsi un sommet qui n'avait pas été égalé depuis 1993, année où il s'était chiffré à 3,6 %.**
- **Le loyer moyen des logements de deux chambres dans les immeubles neufs et existants s'établit à 619 $ dans la RMR de Regina.**

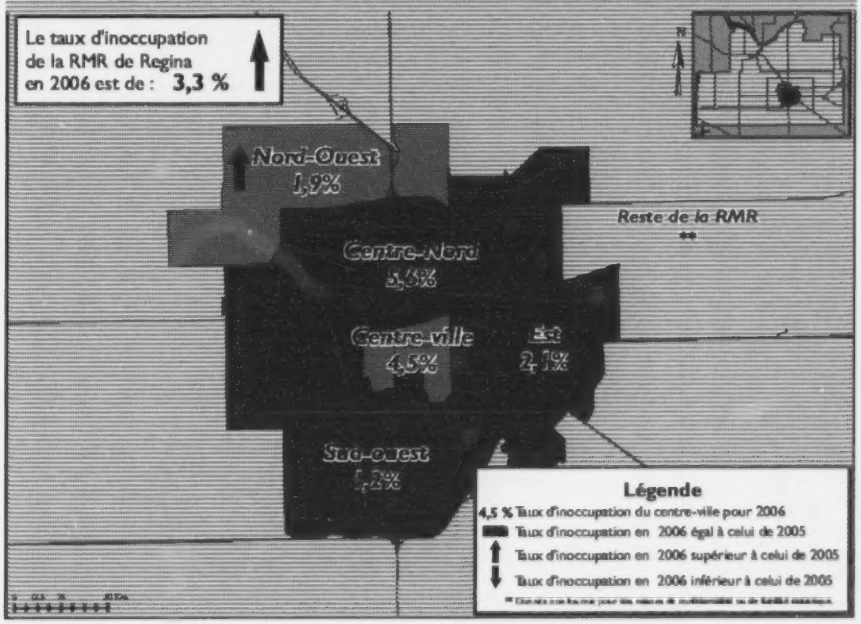


Table des matières

2 Aperçu national

3 Enquête sur les logements locatifs, Regina

5 Perspectives du marché locatif

8 Carte des zones d'enquête

9 Description des zones d'enquête

24 Méthode d'enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2005	2006
Abbotsford	3,8	2,0
Calgary	1,6	0,5
Edmonton	4,5	1,2
Gatineau	3,1	4,2
Grand Sudbury	1,6	1,2
Halifax	3,3	3,2
Hamilton	4,3	4,3
Kingston	2,4	2,1
Kitchener	3,3	3,3
London	4,2	3,6
Montréal	2,0	2,7
Oshawa	3,3	4,1
Ottawa	3,3	2,3
Québec	1,4	1,5
Regina	3,2	3,3
Saguenay	4,5	4,1
Saint John	5,7	6,8
Saskatoon	4,6	3,2
Sherbrooke	1,2	1,2
St. Catharines-Niagara	2,7	4,3
St. John's	4,5	5,1
Thunder Bay	4,6	4,9
Toronto	3,7	3,2
Trois-Rivières	1,5	1,0
Vancouver	1,4	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,3	10,4
Winnipeg	1,7	1,3
Tous les centres	**2,7**	**2,6**

Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs diminue légèrement et s'établit à 2,6 %

Cette année, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada a diminué légèrement : il s'est replié de 0,1 point de pourcentage par rapport à l'an passé pour s'établir à 2,6 % en octobre 2006.

La forte création d'emplois et la progression appréciable du revenu ont contribué à stimuler aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Les niveaux élevés d'immigration ainsi que l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers ont été les principaux moteurs de la demande de logements locatifs. Ces facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoignent le nombre quasi record de ventes conclues sur le marché de l'existant et l'important volume d'habitations mises en chantier en 2006. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui accèdent à la propriété. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2006 ont été observés à Windsor (10,4 %), Saint John (N.-B.) (6,8 %) et St. John's (T.-N.-L.) (5,1 %), et les plus bas, à Calgary (0,5 %), Victoria (0,5 %) et Vancouver (0,7 %).

C'est à Toronto, Vancouver, Calgary et Ottawa que les appartements de deux chambres situés dans des immeubles neufs ou existants se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 067, 1 045, 960 et 941 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (488 et 485 $).

En excluant du calcul les immeubles construits ou convertis depuis la dernière enquête, nous obtenons une meilleure indication de l'augmentation des loyers dans les immeubles existants. Dans l'ensemble, le loyer moyen des appartements de deux chambres situés dans des immeubles existants dans les 28 principaux centres a augmenté de 3,2 % en octobre 2006, par rapport à l'année précédente. Les plus fortes majorations de loyer ont été enregistrées à Calgary (19,5 %) et à Edmonton (9,9 %). Si l'on exclut Calgary et Edmonton, la hausse globale n'est plus que de 2,4 %.

En 2006, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à 1 % dans cinq des sept centres examinés à cet égard (c'est-à-dire Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec). Les plus bas ont été enregistrés à Vancouver et Toronto (0,4 %), et les plus hauts, à

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

Québec (1,2 %) et Montréal (2,8 %). Les résultats de l'enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel et ce, dans tous les centres à l'étude sauf Calgary et Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 487, 1 273 et 1 257 $ par mois). Dans tous les centres ayant fait l'objet de l'enquête élargie, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

Par ailleurs, à Montréal et Vancouver, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres faisant partie du marché locatif secondaire (logements[2] autres que les appartements locatifs d'initiative privée et les appartements en copropriété, comme par exemple les duplex et les appartements accessoires) était inférieur à celui des appartements locatifs traditionnels et des appartements en copropriété offerts en location. À Toronto, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres du marché locatif secondaire était légèrement supérieur à celui des logements locatifs traditionnels de même taille.

Rapport sur le marché locatif

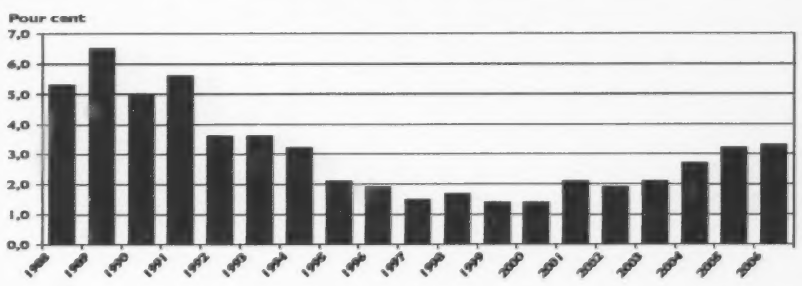
Regina : le taux d'inoccupation moyen le plus haut en 13 ans

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs effectuée en 2006 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a légèrement augmenté à Regina : il est passé de 3,2 %, en octobre 2005, à 3,3 %, un an plus tard. La proportion de logements vacants, qui s'établissait à 1,9 % en 2002, s'est accrue pour une quatrième année d'affilée. Elle a ainsi atteint un sommet qui n'avait pas été égalé depuis 1993, année où elle s'était chiffrée à 3,6 %. Le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs de la capitale de la Saskatchewan est voisin de la médiane des taux des régions métropolitaines de recensement (RMR) mais il est supérieur à la moyenne nationale (2,6 %) (voir la figure 1).

Dans la plupart des zones d'enquête, le taux d'inoccupation moyen a varié de moins de 1 % par rapport à 2005. Il a toutefois connu une variation importante dans la zone Est, où il a diminué de deux points de pourcentage. Le taux d'inoccupation moyen a aussi reculé dans la zone Sud-Ouest, mais il s'est légèrement accru dans toutes les autres zones (voir la figure 2).

Figure 1

Taux d'inoccupation moyen des appartements à Regina 1988 à 2006

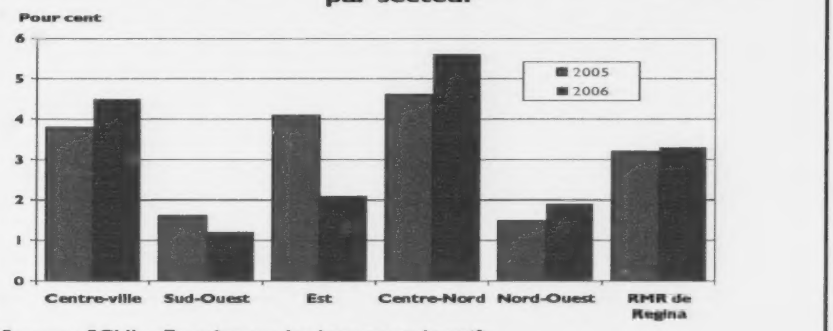


Source : SCHL - Enquête sur les logements locatifs

[2] L'Enquête sur les logements locatifs, réalisée en octobre par la SCHL, vise les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements en rangée ou appartements. Cette année, sa portée a été élargie pour que des informations soient recueillies également sur le marché locatif secondaire. Seront donc désormais examinés les types de logement suivants, dans les RMR de Vancouver, Toronto et Montréal :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location;
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex;
- appartements accessoires offerts en location;
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

Figure 2



Source : SCHL - Enquête sur les logements locatifs

C'est dans la zone Sud-Ouest de Regina que le taux d'inoccupation moyen est le plus bas

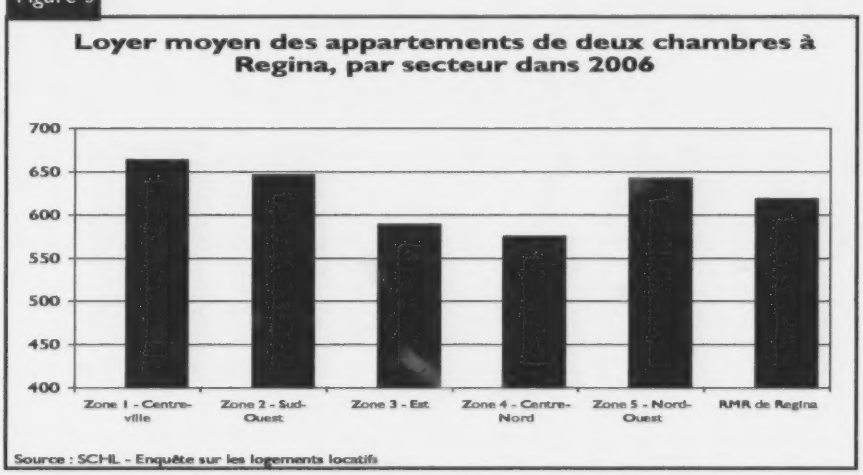
La zone 2 (Sud-Ouest de Regina) est celle où le taux d'inoccupation moyen est le plus faible, soit 1,2 %. Il y accuse une légère diminution en regard de celui de 2005 (1,6 %). La zone Nord-Ouest a également un taux moyen relativement bas (1,9 %), quoique plus élevé qu'en 2005 (1,5 %). Les immeubles d'appartements locatifs situés dans ces deux zones sont assez neufs et en bon état, ce qui suscite l'intérêt des locataires. Ces zones offrent en outre un accès rapide aux grands employeurs, comme IPSCO et l'Université de Regina, ce qui ajoute à leur attrait. Le taux d'inoccupation moyen le plus élevé (5,6 %) a été observé dans le Centre-Nord de Regina, où il est monté d'un bon point de pourcentage par rapport à 2005. Selon les données du recensement de Statistique Canada, la proportion de jeunes est forte dans le Centre-Nord de Regina, et beaucoup d'entre eux font partie de ménages à revenu peu élevé. Une autre recherche montre que les jeunes à revenu peu élevé sont généralement très mobiles, ce qui contribue à la forte proportion d'appartements inoccupés.

L'Enquête sur les logements locatifs de 2006 a permis de recueillir des données sur la disponibilité des appartements sur le marché locatif. On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. Puisque, par définition, les logements disponibles englobent les logements vacants, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation. Selon les résultats de l'Enquête, le taux de disponibilité s'élève à 4,7 %, un niveau supérieur de 1,4 point de pourcentage au taux d'inoccupation moyen (3,3 %) et inférieur de 0,2 point de pourcentage au taux de disponibilité moyen enregistré en octobre 2005.

Remontée des loyers moyens après une faible progression en 2005

Dans la catégorie des logements de deux chambres, le loyer moyen le plus bas a été enregistré dans le secteur Centre-Nord de Regina. Le loyer mensuel moyen le plus élevé (644 $) a été observé dans les immeubles du centre-ville, secteur toutefois suivi de près par le Nord-Ouest. Bon nombre des appartements de deux chambres situés au centre-ville sont dans des tours en béton, souvent de

Figure 3



Source : SCHL - Enquête sur les logements locatifs

construction récente et en bon état. Ces caractéristiques contribuent à attirer les locataires et permettent aux propriétaires-bailleurs d'exiger des loyers relativement élevés, ce qui a porté le loyer moyen du secteur dans la tranche supérieure des loyers.

Cette année, la SCHL introduit une mesure qui estime l'évolution des loyers des immeubles existants. En excluant du calcul de la variation des loyers les immeubles construits depuis la dernière enquête ou retirés du marché locatif, on obtient une mesure de la variation des loyers dans les logements existants. Pour la RMR de Regina, le loyer moyen d'un logement de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2,0 % en octobre 2006, par rapport à l'année précédente.

Diminution du recours à des mesures incitatives par rapport à 2005

Les réponses aux questions supplémentaires posées aux propriétaires et aux gestionnaires immobiliers de Regina révèlent que, pour presque 13 % des immeubles visés par l'Enquête, une forme ou une autre de mesure incitative est offerte afin d'attirer des locataires ou de conserver les locataires actuels. Ce pourcentage est moindre que celui de 2005 (16 %). Les mesures les plus populaires sont les réductions de loyer. C'est dans les zones Sud-Ouest et Centre-Nord que les propriétaires s'en servent le plus : environ 13 % des immeubles locatifs y font l'objet de telles mesures.

Perspectives du marché locatif

Le taux d'inoccupation moyen descendra à 3 % en 2007

On s'attend à ce que le taux d'inoccupation moyen diminue en 2007 à Regina, puisque les gains aux chapitres de l'emploi et de l'immigration contribueront à alimenter la demande de logements locatifs.

Aperçu économique

En 2006, l'emploi récupère les pertes des années précédentes et renouera avec la croissance en 2007

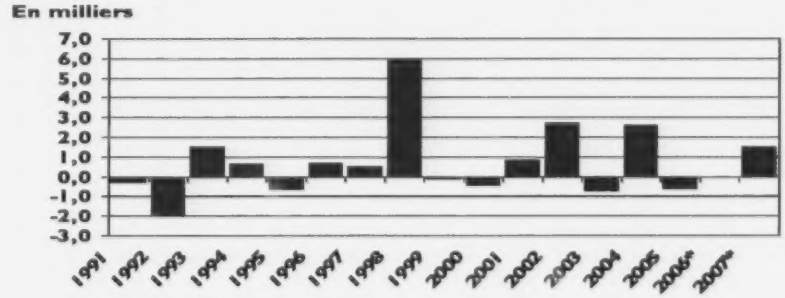
Cette année, plus de 2 200 emplois ont été créés dans le secteur des biens, une bonne partie de ceux-ci étant dans le sous-secteur de la première transformation des métaux, où le nombre d'emplois aura augmenté de près de 1 000 d'ici la fin de l'année. Ces gains sont toutefois largement insuffisants pour annuler les pertes observées dans le secteur des services, qui se sont traduites par une diminution du nombre annuel moyen d'emplois. Les pertes d'emplois ont touché les domaines suivants : le commerce; la finance; l'assurance et l'immobilier; l'hébergement et les services de restauration.

Regina subira des pertes d'emplois pour une deuxième année d'affilée, puisque le nombre annuel moyen d'emplois s'établira à 107 000 à la fin de l'année, en baisse par rapport au chiffre de 108 600 enregistré l'an dernier. Le nombre d'emplois à plein temps a toutefois été relativement stable, les pertes ayant été enregistrées dans les emplois à temps partiel. En 2007, le nombre de personnes occupées devrait faire un bond de 1 500.

La montée des prix sur les marchés du neuf et de l'existant jouera également un rôle en amenant certains ménages locataires à reporter leur

Figure 4

Variations de l'emploi total, RMR de Regina

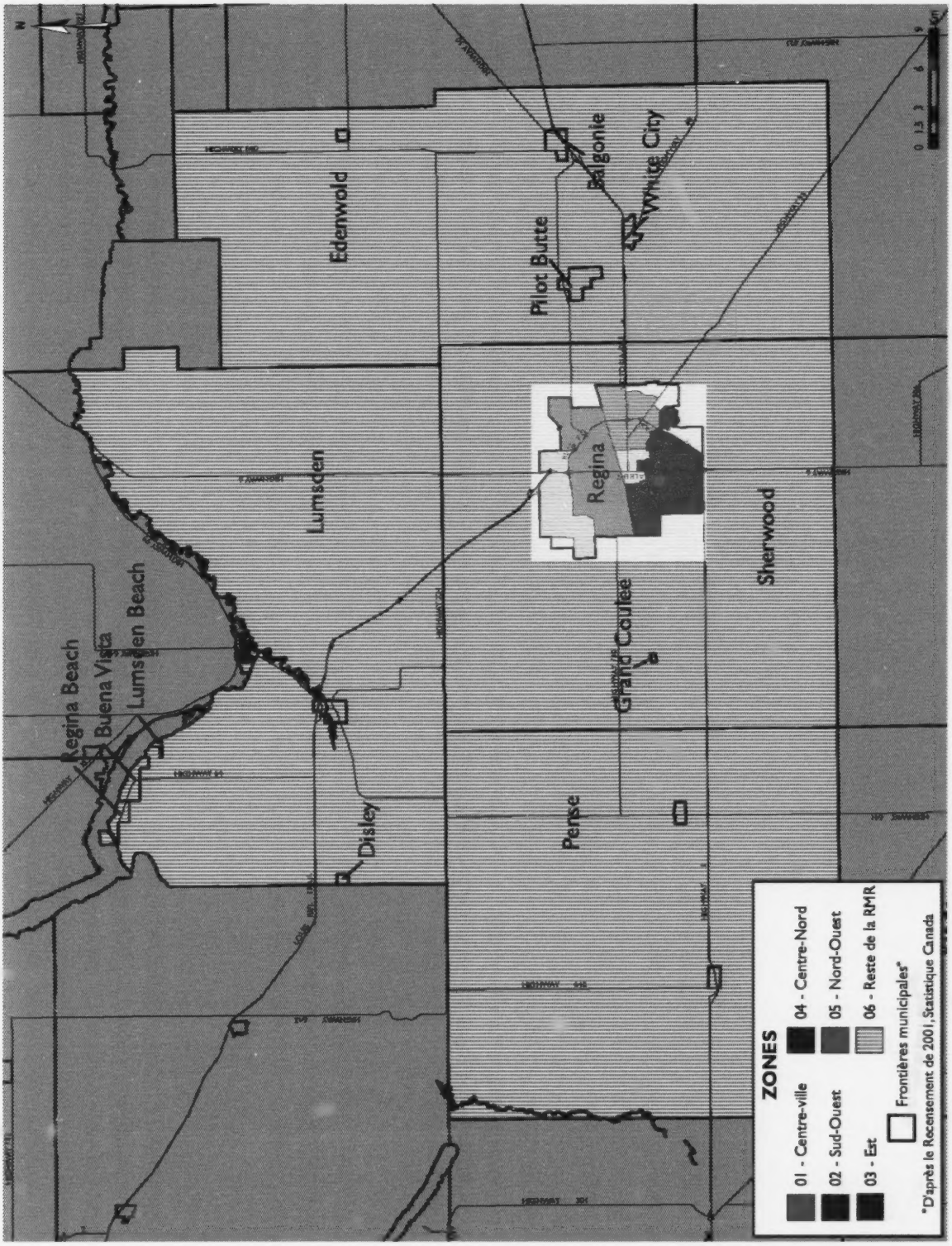


Sources : Statistique Canada et SCHL
* Estimations ou prévisions

décision d'acheter une première propriété. Les mensualités hypothécaires se rapportant à une propriété existante achetée au prix de vente moyen ont augmenté de presque 17 % cette année et elles s'accroîtront de 11 % en 2007. La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation moyen descendra à 3 % dans la ville de Regina en octobre 2007.

L'Enquête sur les logements locatifs maintenant menée également au printemps

À compter de 2007, la SCHL procédera à une enquête sur les logements locatifs au printemps, en plus de l'enquête qui a déjà lieu à l'automne. Les résultats de l'enquête du printemps seront rendus publics en juin et fourniront des renseignements à l'échelle des centres sur des indicateurs clés du marché locatif comme les taux d'inoccupation et les loyers moyens. Ceux qui utilisent ces données auront accès à des renseignements plus à jour sur les tendances du marché.


Edenwold
Pilot Butte
Balgonie
White City
Regina
Lumsden
Regina Beach
Buena Vista
Lumsden Beach
Grand Coulee
Sherwood
Disley
Pense
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Sud-Ouest
03 - Est
04 - Centre-Nord
05 - Nord-Ouest
06 - Reste de la RMR
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES ELL – RMR DE REGINA	
Zone 1	**Centre-ville** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 007.00, 010.00, 011.00, 012.00, 013.00, 014.00.
Zone 2	**Sud-Ouest** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 001.01, 001.02, 002.01, 002.02, 003.00, 004.00, 005.00, 006.00.
Zone 3	**Est** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 008.01, 008.02, 009.01, 009.02, 015.00, 016.00, 100.08, 100.10, 100.11.
Zone 4	**Centre-Nord** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 017.00, 018.00, 019.00, 020.00, 021.00, 022.01, 022.02, 023.02, 024.00, 025.01, 025.02, 026.00, 027.00.
Zone 5	**Nord-Ouest** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 023.01, 028.01, 028.02, 028.03, 100.01, 100.02, 100.03, 100.04, 100.05, 100.09.
Zones 1-5	**Ville de Regina**
Zone 6	**Reste de la RMR** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 100.07, 101.00, 102.00, 103.00.
Zones 1-6	**RMR de Regina**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres

1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres

1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres

1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres

2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres

2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres

2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres

3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres

3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres

3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)

4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres

4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble

4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.

4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montéal, Toronto et Vancouver

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement

5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

*** Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionels.**

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Centre-ville	4,8 b	6,1 b	4,4 b	4,7 b	2,2 b	3,0 c	**	0,0 a	3,8 b	4,5 b
Zone 2 - Sud-Ouest	3,0 d	0,5 a	1,8 b	1,7 b	1,2 a	0,8 a	0,0 c	0,0 c	1,6 a	1,2 a
Zone 3 - Est	**	**	2,9 c	2,8 c	4,9 b	1,6 c	**	3,5 d	4,1 b	2,1 b
Zone 4 - Centre-Nord	3,8 d	**	6,1 b	5,5 c	3,9 b	5,7 c	0,0 c	**	4,6 b	5,6 b
Zone 5 - Nord-Ouest	**	**	0,6 a	2,9 a	1,7 a	1,3 a	**	**	1,5 a	1,9 a
Ville de Regina (zones 1-5)	4,4 b	4,6 b	3,6 b	3,8 b	2,7 a	2,8 a	0,7 b	2,8 c	3,2 a	3,3 b
Zone 6 - Périphérie	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Regina (RMR)	**4,4 b**	**4,6 b**	**3,6 b**	**3,8 b**	**2,7 a**	**2,8 a**	**0,7 b**	**2,8 c**	**3,2 a**	**3,3 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Centre-ville	353 a	363 a	474 a	483 a	653 a	664 a	**	750 a	501 a	510 a
Zone 2 - Sud-Ouest	404 a	407 a	549 a	561 a	637 a	647 a	734 b	731 b	585 a	597 a
Zone 3 - Est	359 b	370 b	470 a	493 a	580 a	589 a	748 a	761 a	562 a	580 a
Zone 4 - Centre-Nord	364 a	373 a	484 a	495 a	560 a	576 a	608 a	617 a	527 a	540 a
Zone 5 - Nord-Ouest	**	**	571 a	579 a	640 a	643 a	**	**	614 a	619 a
Ville de Regina (zones 1-5)	368 a	376 a	505 a	516 a	608 a	619 a	701 a	729 a	547 a	559 a
Zone 6 - Périphérie	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Regina (RMR)	**368 a**	**376 a**	**505 a**	**515 a**	**607 a**	**619 a**	**701 a**	**729 a**	**547 a**	**559 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2006 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Regina

Zone	Studios			1 chambre			2 chambres			3 chambres +			Tous les log.		
	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers
Zone 1 - Centre-ville	27	b	440	91	b	1 929	23	c	763	0	a	37	141	b	3 168
Zone 2 - Sud-Ouest	1	a	189	25	b	1 491	15	a	1 749	0	c	39	41	a	3 468
Zone 3 - Est	**		12	7	c	266	11	c	668	4	d	107	22	b	1 053
Zone 4 - Centre-Nord	**		104	55	c	1 012	96	c	1 693	**		43	161	b	2 852
Zone 5 - Nord-Ouest	**		**	9	a	314	7	a	525	**		**	16	a	849
Ville de Regina (zones 1-5)	35	b	749	189	b	5 011	151	a	5 398	6	c	232	381	b	11 390
Zone 6 - Périphérie	**		**	**		**	**		**	a.l.u.		a.l.u.	**		**
Regina (RMR)	**35**	**b**	**750**	**189**	**b**	**5 023**	**151**	**a**	**5 409**	**6**	**c**	**232**	**381**	**b**	**11 414**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Centre-ville	6,7 a	6,8 a	5,7 b	6,0 b	3,8 b	3,9 c	**	0,0 a	5,3 b	5,5 b
Zone 2 - Sud-Ouest	5,6 c	4,2 c	4,3 b	4,1 b	3,1 b	2,0 a	0,0 c	0,0 c	3,8 b	3,0 b
Zone 3 - Est	**	**	5,0 c	**	6,3 b	2,0 b	**	3,5 d	6,1 b	3,2 b
Zone 4 - Centre-Nord	5,8 d	**	7,7 b	6,8 c	5,0 b	6,6 b	**	**	5,9 b	6,9 b
Zone 5 - Nord-Ouest	**	**	2,5 a	3,8 a	3,6 a	2,1 a	**	**	3,4 a	2,7 a
Ville de Regina (zones 1-5)	6,5 b	6,3 b	5,4 a	5,5 b	4,3 a	3,7 b	4,6 d	3,9 d	4,9 a	4,7 a
Zone 6 - Périphérie	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Regina (RMR)	**6,5 b**	**6,3 b**	**5,4 a**	**5,5 b**	**4,3 a**	**3,7 b**	**4,6 d**	**3,9 d**	**4,9 a**	**4,7 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Regina

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Regina (RMR)										
Avant 1940	2,3 a	4,8 b	3,0 c	2,8 a	1,6 c	0,0 b	**	3,1 a	2,5 a	2,9 a
1940 à 1959	11,0 d	**	**	**	5,4 c	5,2 d	**	**	7,7 c	**
1960 à 1974	2,9 b	3,6 b	3,2 b	3,0 a	1,9 a	1,8 a	0,0 c	0,0 c	2,6 a	2,4 a
1975 à 1989	12,2 d	0,0 d	2,6 a	2,7 a	3,2 b	3,4 c	**	3,5 d	3,0 a	3,1 b
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**
Tous les immeubles	4,4 b	4,6 b	3,6 b	3,8 b	2,7 a	2,8 a	0,7 b	2,8 c	3,2 a	3,3 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Regina

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Regina (RMR)										
Avant 1940	298 a	318 a	411 a	420 a	541 a	551 a	608 b	642 a	410 a	422 a
1940 à 1959	392 a	407 a	436 a	452 a	522 a	528 a	**	582 a	468 a	480 a
1960 à 1974	399 a	398 a	488 a	501 a	588 a	604 a	659 a	702 a	527 a	541 a
1975 à 1989	381 a	384 b	582 a	592 a	647 a	656 a	769 a	779 a	622 a	634 a
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**
Tous les immeubles	368 a	376 a	505 a	515 a	607 a	619 a	701 a	729 a	547 a	559 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Regina

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Regina (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	11,0 a	15,0 a	4,2 a	2,9 a	0,0 a	7,6 a	5,7 a	6,4 a
6 à 19 unités	4,4 d	4,9 d	3,8 b	4,4 c	3,4 b	3,5 c	**	**	3,6 b	3,9 b
20 à 49 unités	3,4 a	3,9 a	2,6 a	2,4 a	1,9 a	1,6 a	0,0 a	0,0 a	2,4 a	2,2 a
50 à 99 unités	0,0 a	0,0 a	2,0 a	0,2 a	0,6 a	0,8 a	**	**	1,2 a	0,5 a
100 unités et +	**	**	6,6 a	7,5 a	3,2 a	5,0 a	**	**	5,9 a	7,0 a
Tous les immeubles	4,4 b	4,6 b	3,6 b	3,8 b	2,7 a	2,8 a	0,7 b	2,8 c	3,2 a	3,3 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Regina

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Regina (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	409 a	458 a	518 a	533 a	569 a	571 a	498 a	517 a
6 à 19 unités	373 a	381 a	485 a	495 a	583 a	596 a	694 a	731 a	535 a	548 a
20 à 49 unités	355 a	362 a	492 a	499 a	610 a	618 a	683 a	697 a	526 a	534 a
50 à 99 unités	394 a	410 a	523 a	544 a	661 a	677 a	**	**	580 a	602 a
100 unités et +	**	**	654 a	682 a	774 a	816 a	**	**	694 a	724 a
Tous les immeubles	368 a	376 a	505 a	515 a	607 a	619 a	701 a	729 a	547 a	559 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Regina

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Centre-ville	**	13,6 a	4,5 c	5,9 c	2,5 a	2,8 a	1,3 a	0,2 a	7,7 a	9,3 a
Zone 2 - Sud-Ouest	1,8 b	1,8 c	1,8 c	1,7 c	1,3 a	0,4 a	**	**	**	**
Zone 3 - Est	11,3 a	12,1 a	3,5 c	1,3 a	6,6 a	3,2 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 4 - Centre-Nord	6,3 a	6,5 a	5,2 b	6,6 c	3,8 a	4,6 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 5 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	1,9 a	2,7 a	1,6 a	1,7 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Ville de Regina (zones 1-5)	5,7 a	6,4 a	3,6 b	3,9 b	2,4 a	2,2 a	1,2 a	0,5 a	5,9 a	7,0 a
Zone 6 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Regina (RMR)	**5,7 a**	**6,4 a**	**3,6 b**	**3,9 b**	**2,4 a**	**2,2 a**	**1,2 a**	**0,5 a**	**5,9 a**	**7,0 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Regina

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Regina (RMR)										
Moins de 500 $	4,4 b	4,8 b	4,9 b	3,4 b	3,3 b	3,1 c	0,0 a	**	4,6 b	3,7 a
500 à 549 $	0,0 a	0,0 a	4,2 b	6,6 b	2,9 a	6,0 b	0,0 a	0,0 a	3,5 b	6,3 b
550 à 599 $	0,0 a	a.l.e.	1,5 a	4,0 d	4,6 b	4,5 b	0,0 a	**	3,4 b	4,3 b
600 à 649 $	a.l.e.	a.l.e.	1,2 a	2,6 b	3,0 b	1,2 a	0,0 a	0,0 a	2,4 a	1,6 a
650 à 699 $	a.l.e.	a.l.e.	1,8 c	0,6 b	1,7 b	2,7 b	2,7 c	0,0 a	1,8 b	2,3 b
700 $ et +	**	0,0 a	2,3 b	2,0 b	0,6 a	1,2 a	0,0 a	3,5 d	0,9 a	1,6 a
Toutes les fourchettes	4,4 b	4,6 b	3,6 b	3,8 b	2,7 a	2,8 a	0,7 b	2,8 c	3,2 a	3,3 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Centre-ville	**	**	**	**	**	**	9,8 a	1,7 a	8,5 a	0,9 a
Zone 2 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	2,3 a	8,6 a	2,2 a	8,1 a
Zone 3 - Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	3,0 a	0,0 a	0,6 a	0,6 a	1,1 a	0,4 a
Zone 4 - Centre-Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	3,9 a	**	3,4 a
Zone 5 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Ville de Regina (zones 1-5)	**	**	**	**	6,3 a	0,3 a	3,3 a	2,5 a	4,0 a	1,8 a
Zone 6 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Regina (RMR)	**	**	0,0 a	0,0 a	6,1 a	0,3 a	3,3 a	2,5 a	4,0 a	1,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Centre-ville	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	761 a	765 a	713 a	718 a
Zone 2 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	717 a	762 a	715 a	755 a
Zone 3 - Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	634 a	650 a	692 a	704 a	665 a	677 a
Zone 4 - Centre-Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	704 a	**	701 a
Zone 5 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Ville de Regina (zones 1-5)	a.l.u.	a.l.u.	**	**	660 a	670 a	717 a	731 a	692 a	705 a
Zone 6 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Regina (RMR)	**a.l.u.**	**a.l.u.**	**472 a**	**485 a**	**656 a**	**666 a**	**717 a**	**731 a**	**690 a**	**703 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2006 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	**	**	**	**	**	**	3 a	176	3 a	345
Zone 2 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	11 a	128	11 a	135
Zone 3 - Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0 a	97	2 a	323	2 a	448
Zone 4 - Centre-Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	2 a	51	3 a	87
Zone 5 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Ville de Regina (zones 1-5)	**	**	**	**	1 a	304	18 a	730	19 a	1 073
Zone 6 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Regina (RMR)	**	**	**0 a**	**40**	**1 a**	**310**	**18 a**	**730**	**19 a**	**1 081**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Centre-ville	**	**	**	**	**	**	13,9 a	4,0 a	11,7 a	4,1 a
Zone 2 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	3,8 a	11,7 a	3,7 a	11,1 a
Zone 3 - Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	6,0 a	0,0 a	3,3 a	0,6 a	3,7 a	0,4 a
Zone 4 - Centre-Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	5,9 a	**	5,7 a
Zone 5 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Ville de Regina (zones 1-5)	**	**	**	**	9,2 a	3,0 a	6,2 a	3,8 a	6,8 a	3,4 a
Zone 6 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Regina (RMR)	**	**	**0,0 a**	**0,0 a**	**9,0 a**	**2,9 a**	**6,2 a**	**3,8 a**	**6,7 a**	**3,4 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'avril/octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL donne un aperçu des taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que des loyers moyens, tant dans les immeubles neufs qu'existants. Cette année, la SCHL introduit une nouvelle mesure qui estime l'évolution des loyers en fonction des immeubles existants seulement. Cette estimation est établie à partir d'immeubles qui faisaient partie de l'échantillon d'enquête tant en 2005 qu'en 2006. L'évolution du loyer dans les immeubles existants constitue une estimation du pourcentage de changement des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs qui fait abstraction des effets de composition que peuvent avoir les immeubles neufs, les conversions d'immeubles et la rotation de l'échantillon d'enquête sur l'évolution du niveau des loyers. L'estimation du pourcentage de changement des loyers est disponible dans le Rapport sur le marché locatif – Faits saillants-Canada et dans la section narrative des rapports sur le marché locatif locaux. Les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants sont également fournis. Bien que le pourcentage de variation des loyers dans les immeubles existants publié dans nos rapports soit significatif d'un point de vue statistique, toute variation de loyer qui pourrait être calculée d'après les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants pourrait être significative d'un point de vue statistique ou pourrait ne pas l'être.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mesure la conjoncture du **marché locatif secondaire**, lequel englobe les logements non visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans son Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS) :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable partageant un seul toit et situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle possède trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre, et leurs résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation, tirées des résultats de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété. Elle publie également des données sur les loyers moyens, obtenues grâce à l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et l'Enquête auprès des ménages sur les loyers. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation [c.v.]).

En 2006, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet d'une enquête dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements faisant partie du marché locatif secondaire ont fait l'objet d'une enquête à Vancouver, Toronto et Montréal.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés ogements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la creation de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

F

NOUVELLES ENQUÊTES ET NOUVEAUX RAPPORTS

Nous avons consulté nos clients... ils nous ont parlé... nous les avons écoutés!

Améliorations aux produits et services d'analyse de marché de la SCHL

Nos clients

nous ont dit que les produits et services de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constituent leur meilleure source d'information sur le marché de l'habitation. Ils se fient aux données factuelles complètes et à jour que nous leur présentons, ainsi qu'à nos prévisions. Ils nous ont également indiqué des moyens de rendre nos produits encore meilleurs.

- Information sur le marché locatif secondaire
- Enquête sur les logements locatifs menée au printemps
- Enquête sur les dépenses de rénovation couvrant 10 grands centres
- Publications produites pour un nombre accru de centres

Vous voulez en savoir plus?

À compter de décembre 2006 et tout au long de 2007, la SCHL mettra en place des améliorations qui profiteront à tous les intervenants du marché. Pour en savoir davantage, visitez régulièrement notre site Web et abonnez-vous aux publications électroniques gratuites du Centre d'analyse de marché de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/marchedelhabitation

64433_2006_A01